
第20章 農地転用許可をめぐる紛争

1 許可申請手続協力義務

(1) 売主の義務

① 売主の義務

【20- 01】

★大阪高判 昭30. 4. 9 下民6-4-680

買主Xは、昭和25年7月、売主Yから農地を宅地転用目的で買い受け、代金を完済して、引渡しを受けたが、Yが農地転用許可申請手続をとらないので、昭和28年、Yに対し、同許可申請手続をとることを求めた。Yは、本件契約には転用許可申請についての約定がないと主張した。

これに対して、裁判所は、農地を宅地として利用するために売買がなされた場合、反証のない限り、当事者双方が農地法5条の所有権移転の許可申請手続に協力する旨の暗黙の合意があったと認めるのを相当とし、当事者の一方は、他方とともに、同法5条による知事への許可申請手続をする義務があるとして、Xの請求を認容した。

② 許可の余地がないと主張したもの

イ 小作地

【20- 02】

★山口地裁岩国支判 昭39. 7. 23 判時383-66

買主Xは、昭和37年11月Yと農地の売買予約をし、所有権移転請求権保全の仮登記をして、昭和38年12月同予約完結の意思表示をした。Xは、Yに対して、農地転用許可申請手続をとり、所有権移転登記手続をすることを求めた。Yは、本件土地は小作地で、許可を与えられる余地がないと主張した。

これに対して、裁判所は、小作地であっても、許否の処分が決められる時期において同土地が小作地たることを動かし得ないとする事由は認められないから、これをもって同土地の売買契約を条件の成就不能となる無効のものとするのを得ないとして、Yの主張を斥け、Xの請求を認容した。

ロ 開拓地

【20- 03】

★名古屋地判 昭46. 5. 25 判タ265-169

買主Xは、昭和37年1月、売主Yから農地を宅地転用目的で買い受け、代金全額を支払った。Xは、昭和44年、Yに対し、同許可申請手続をとり、所有権移転登記手続をすることを求めた。Yは、本件土地は開拓地で、転用許可は不可能であると主張した。

これに対して、裁判所は、「当該農地の所有権移転につき都道府県知事の協力を得ることが不可能な事情のある場合でも、売買契約の当事者の一方が、なおかつ、都道府県知事の現実の処分を受けることを希望して、農地法の規定による許可申請手続に協力すべきことを求めている以上、他の一方は、これに応ずべき義務を免れない」として、Yの主張を斥け、Xの請求を認容した。

(2) 買主の義務と売主の解除権

① 買主の代金完済

イ 特段の事情のない限り解除できないとしたもの

【20- 04】

★名古屋高判 昭49. 1. 16 判時743-63

Yは、昭和35年農地をAに売り渡し、代金全額の支払いを受け、転用許可申請をしたところ、書類不備を理由に却下され、その後の申請手続をAに任せることとした。昭和39年、Yは、Aに対し同手続をなすべき旨催告し、Aが準備中である旨返答して、同催告期間を徒過したところ、Yは、契約解除の意思表示をした。Xは、Aから買主たる地位の譲渡を受け、Yに対して、転用許可申請手続をとり、所有権移転登記手続をすることを求めた。

これに対して、裁判所は、農地の売買契約において、買主の転用許可申請手続協力義務は売買契約の要素をなす本質的な債務ではなく、買主が既に代金を支払ってその本質的な債務を履行している場合には、買主において売主のなす知事の許可申請手続に協力すべき義務を履行しなくても、その不履行により売主が契約の目的を達し得なくなるという特段の事由があるか、あるいはそれが著しく信義に反しない限り、同債務の不履行は契約解除の事由とならないとして、Xの請求を認容した。

【20- 05】

★最高判 昭51.12.20 民集30-11-1064, 判時840-58, 判タ345-190

★新潟地裁糸魚川支判 昭50.10.7 民集30-11-1072

★東京高判 昭51.5.17 民集30-11-1073

売主Xは、昭和48年8月、買主Yに農地を、農地法5条の転用許可を条件に売り渡し、代金全額の支払いを受け、条件付所有権移転仮登記をした。契約後1年を経過しても、Yが転用許可申請手続をしないので、Xは、昭和50年2月契約を解除し、仮登記の抹消を求めた。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、Xが敗訴した。

上告審は、「宅地に転用するための農地の売買契約につき、買主が農地法5条による許可申請手続に協力しない場合であっても、同人が同売買代金の支払いをすでに完了しているときは、特段の事情のない限り、売主は買主が同協力をしないことを理由に売買契約を解除することはできないものというべきである」として、上告を棄却した。

【20- 06】

★東京地判 昭53.9.11 判タ381-89

売主Xらは、昭和42年から44年にかけて、買主Yに農地を、農地法5条の転用許可を条件に売り渡し、代金全額の支払いを受け、条件付所有権移転仮登記をした。その後昭和45年8月市街化区域に指定され、昭和51年6月Yが農地転用事前審査の申出をしたところ、甲種農地に該当し、転用許可の見込みがない旨の回答があった。Xらは、Yが転用許可申請をしないとして、契約を解除し、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、農地の買主が農地法5条の許可申請手続に協力しない場合でも、売買代金が完済されているときは、特段の事情のない限り、売主は買主が協力しないことを理由に売買契約を解除することはできないところ、農地転用の見込みがないといっても、将来とも全く不可能なものではなく、Yは転用が可能の状況になるのを待つというのであるから、Xらには契約を解除し得べき特段の事情があるとはいえない、とした。

② 債務の本旨に従った弁済の準備行為

イ あるとして解除を認めたもの

【20- 07】

★最高判 昭42. 4. 6 民集21-3-533, 判時483-32, 判タ207-74

★仙台地判 昭36. 12. 18 民集21-3-539

★仙台高判 昭39. 6. 10 民集21-3-545

買主Xは、昭和33年2月、売主Aから農地を代金50万円で買い受け、内金4万5,000円を支払った。残代金の支払期限は同年5月末日と約定されたが、Xは、代金支払前に登記の移転を受けて残代金の金策を得るため、Aから手続一切を任されて、契約締結と同時に、登記手続及び農地法5条所定の許可申請手続に必要な書類の交付を受けたのに、何ら手続をせず、履行期を徒過し、自ら招いた知事の許可のないこと及び登記手続の未了を理由として、残代金を支払わなかった。Aは同年5月死亡し、相続人YがXに同年6月20日残代金の支払いを催告した上、不払いを理由に同年7月18日契約を解除した。Xは、Yに対し、登記の移転を求めた。

原審は、Yの解除は有効になされたとして、Xの請求を斥けた。Xが上告した。

上告審は、宅地に転用するための農地の売買においては、「県知事あるいは登記所に対する転用のための許可申請、所有権移転登記の申請については、法律上双方申請主義がとられているので、当事者双方は売買契約に基づきその手続の完成に協力すべき義務があり、売主がこの義務を履行するため債務の本旨に従った弁済の準備行為をしたにもかかわらず、買主がその義務を履行しないときには、売主は、買主の県知事に対する許可申請手続の懈怠により、契約をした目的を達し得ないから、これを理由として、民法541条により契約を解除することができる」として、上告を棄却した。

ロ ないとして解除を認めなかったもの

【20- 08】

★東京地判 昭44. 3. 26 判時569-66

買主Yは、昭和33年、売主Xらから農地を、農地法5条の転用許可を条件として、819万円で買い受け、799万円を支払い、所有権移転請求権保全の仮登記をした。その後、宅地転用許可申請に関し紛争が生じ、昭和41年9月「Xは宅地転用許可申請をし、同許可があったときは、残代金支払いと引換えに所有権移転手続をせよ」との上告審判決が確定した。Xは、昭和43年2月、Yが宅地転用許可申請手続に協力しないとして契約を解除し、仮登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、判決確定後Xは自己の義務を履行するための債務の本旨に

従った弁済の準備行為をしたことがなく、Xの解除は許されないとして、Xの請求を斥けた。

(3) 当初の売主に対する転買人の要求

① 承諾のあるとき

【20- 09】

★最高判 昭46. 6. 11 判時639-75

★名古屋高判 昭45. 11. 30 判時622-83, 判タ259-168

Aは、昭和36年Bから農地を、農地法5条の許可を条件として買い受け、所有権移転請求権保全の仮登記をし、昭和38年その買主たる地位をXに譲渡し、権利移転の附記登記をした。Xは、同譲渡についてBの承諾を得て、宅地転用許可申請手続及び所有権移転登記手続をすることの合意をした。Bが死亡したので、Xは、Bの相続人Yに対し、これらの手続をとることを求めた。

原審は、Xが勝訴した。

上告審は、XがAから買主の地位を譲り受けたことにより、BとXとの間に直接本件土地の権利移転の合意が成立したものと認めることができるから、Xは、知事の許可を条件として、Yに対し同仮登記に基づく所有権移転の本登記手続を求めることができるとして、上告を棄却した。

② 承諾のないとき

【20- 10】

★最高判 昭46. 4. 6 判時630-60

買主Xは、売主AがYから買い受けた農地を、農地法5条の転用許可を条件として買い受けた。Xは、Yに対し、農地転用許可申請手続を行い、登記を移転することを求めた。

これに対して、裁判所は、農地転用許可申請手続は「農地について権利の設定又は移転の合意をした当事者双方の申請によってされなければならない」ないから、XはYに対して許可申請手続を訴求することはできず、また、「転買人は、当初の売主のほか自己に至るまでのすべての権利移転の当事者の同意を得ないかぎり、当初の売主に対し直接自己に所有権登記を請求することが許されない」として、Xの請求を斥けた。

③ 譲渡の事実の通知のあるとき

【20- 11】

★千葉地判 昭47. 3. 8 判時670-79

Aは、昭和43年10月、Yから農地を、農地法5条の許可を条件として買い受け、条件付所有権移転仮登記をし、同年11月、その買主たる地位をXに譲渡し、譲渡の附記登記をした。Xは、昭和46年、Yに対し、農地法5条1項3号の届出手続と所有権移転登記手続をとることを求めた。

これに対して、裁判所は、XはAからYとの売買契約上の買主の権利を譲り受け、権利移転の附記登記をし、同譲渡の事実をAからYに通知しているのであるから、直接Yに対し売買契約の当事者たる地位に立ち、Yに対抗し得るとして、Xの請求を認容した。

④ 債権者代位権

【20- 12】

★名古屋地判 昭58. 3. 7 判タ506-136

Yは、昭和44年農地をAに売り渡し、Aは、Xに転売した。Xは、Yに対し、Aの農地転用許可申請手続協力請求権及び所有権移転登記請求権を代位行使して、その手続をとることを求めた。

これに対して、裁判所は、農地の転買人はその法定条件付移転登記請求権を保全するため、転売人の有する農地法5条所定の県知事に対する許可申請手続の協力請求権及び所有権移転登記請求権を代位行使することができるとして、Yにその手続をとることを命じた。

(4) その他

① 不実の登記名義人

イ 農地転用許可申請義務はないとしたもの

【20- 13】

★札幌地判 昭42. 2. 28 判時499-59

Bは、昭和29年、Aから本件農地を買い受けたが、非農家で買受資格がないので、C名義で所有権移転登記をした。Bは、昭和34年3月本件農地をDに譲渡し、同年4月Xは、Dから本件農地を転用目的で買い受けた。Xは、Cの相続人Yに対し、農地転用許可申請手続と所有権移転登記手続を求めた。

これに対して、裁判所は、AB間の売買は農地法の許可がなく、AC間に農地法の許可があっても、Cが所有権を取得すべき私法上の原因がないから、本件土地の所有権はなおAにあり、Yは自分で持ってもいない所有権をXに移転することはできないから、農地転用許可申請をする義務はないとして、Xの請求を斥けた。

② 許可申請書の返戻

イ 許可を受けられないことが確定したとはいえないとしたもの

【20- 14】

★最高判 昭41. 9. 20 民集22-6-1322

★名古屋地裁岡崎支判 昭38. 2. 12 民集22-6-1317

★名古屋高判 昭38. 11. 27 民集22-6-1319

買主Xは、昭和36年、売主Yから農地を、農地法5条の転用許可を条件として買い受け、手付金を支払った。残代金は許可があり次第移転登記と引換えに支払うこととし、農地法の許可申請をしたところ、Yの夫が他から小作している農地があることを理由に、書類が返戻された。Xは、Yに対し農地転用許可申請手続の協力と登記の移転を求めた。Yは、条件不成就だと主張した。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、条件不成就が実質上確定したとして、第一審判決を取り消した。Xが上告した。

上告審は、本件返戻は法定ないしは当然の不許可事由ではなく、手続上も申請の任意撤回であるから、許可を受けられないことが確定したものとはいえないとして、原審に差し戻した。

③ 開発行為に対する同意

【20- 15】

★東京高判 昭55. 12. 24 判タ446-115

売主Yは、昭和42年10月媒介業者Aの媒介で、Bに農地を、農地法5条の転用許可を条件として売り渡し、買主Xは、同年12月宅地造成のため同売買契約上の買主の地位をBから譲り受け、Yは、これを承諾した。その後、昭和45年7月、市街化区域に指定され、Xは、本件農地について開発行為を行うため、Yの同意を求めた。Yは、その約束はない、と主張した。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、「契約当事者は、契約を締結した以上、契約が締結時に所期した如く履行されるよう努める義務があるものであり、この理は、契約成立後法規の改正により当事者の義務の履行につき新たな要件が加えられるこ

とになっても、それが契約本来の趣旨を覆滅するような過大過酷なものでない限り、変るところはない」ところ、Yは、Xに対し本件契約上負担する転用許可申請事務が法改正により農地法5条1項3号の届出を完了する義務に変更されたことに伴い、同義務の一環として、本件土地においてXのする開発行為に対し同意すべき義務があるとして、Xの請求を認容した。

④ 隣接農地所有者の承諾取付け

イ 売主の義務とはいえないとしたもの

【20- 16】

★最高判 昭49.12.17 判時767-32

買主業者Yは、昭和36年、売主Xらから農地を、農地法5条の転用許可を条件として買い受け、Yが書類を整えて申請したところ、隣接農地所有者の承諾書の添付が欠けていると指摘された。その後許可申請手続が進まず、残代金の支払いがなされないので、昭和38年、Xらは、契約を解除した。Yは、Xらが承諾の取付けを行わない、と主張した。

これに対して、裁判所は、隣接農地所有者の承諾書提出要求の目的は、許可の判断資料の収集にあり、転用後買主が土地をどのように利用し、周辺農地に与える影響をどのように調整するか等の、買主側の事情に係るものであるから、特別の事情のない限り、売主側に承諾取付け義務を課するのは相当であるとはいえないし、本件の場合、許可申請の実際手続はYにおいて行うとされていたのであるから、Yとしては、承諾の取付けをしないことを理由として、許可申請手続の履行を拒むことはできず、Xらは売買契約を解除することができる、とした。

⑤ 市街化区域の指定

イ 後日目的変更

【20- 17】

★前橋地裁高崎支判 昭50. 2. 26 判時791-114

買主Xは、昭和41年2月、売主Yから農地を耕作目的で買い受けた。その後、昭和46年3月本件農地は市街化区域に指定され、Xは、昭和48年Yに対し、農地法5条1項3号の届出手続と所有権移転登記手続を求めた。Yは、Xの売買は転売目的であったから、契約は無効であると主張した。

これに対して、裁判所は、Xが当初耕作目的で売買契約をし、その後宅地に転用することが相当と思料されるに至った場合、その手続は、その時点の農地法の規定に従うべきであって、本件の場合、農地法5条1項3号の県知事に対する届出をもって足り、Yの主張は独自の見解であるとして、Xの請求を認容した。

2 転用許可申請協力請求権

(1) 消滅時効

① 消滅時効期間

イ 10年

【20- 18】

★最高判 昭50. 4. 11 民集29-4-417, 判時778-61, 判タ323-147

★大阪地裁岸和田支判 昭47. 12. 13 民集29-4-425

★大阪高判 昭49. 7. 16 民集29-4-427, 判時765-77, 判タ322-139

買主Xは、昭和24年、売主Aから農地を10万円で買い受け、代金を完済した。Aは、農地法3条の許可申請手続をして、登記を移転することを約したが、昭和40年死亡し、Yらが相続したところ、Yらは、農地法3条の許可申請手続をせず、所有権移転登記手続に協力しなかった。Xは、Yらに対し、許可申請手続をし、所有権移転登記手続をすることを求めた。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、Xの許可申請手続協力請求権は時効消滅したとして、Xが敗訴した。

上告審は、Xの農地所有権移転許可申請手続協力請求権は、売買契約に基づく債権的請求権であり、民法167条1項の債権に当たるから、売買契約成立の日から10年の経過により時効消滅したとして、上告を棄却した。

② 時効の援用を認めたもの

【20- 19】

★浦和地裁川越支判 昭58. 5. 19 判時1083-120, 判タ501-170

Xは、昭和44年6月、業者Yに農地を、農地法5条の転用許可を条件として売り渡し、代金全額を受領して、条件付所有権移転の仮登記をした。Xは、昭和56年、Yの転用許可申請協力請求権は時効消滅したとして、Yに対し、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、Yが代金全額の支払いをし、仮登記以後の公租公課を負担しているとしても、Xが転用許可申請協力請求権につき消滅時効を援用することが直ちに信義則に反し、権利の濫用に当たるといえることはできないとして、Xの請求を認容した。

③ 時効の援用が権利濫用にあたるとしたもの

イ 代金全額の受領

a 許可申請手続の阻止

【20- 20】

★名古屋高判 昭61. 10. 29 判時1225-68, 判タ634-136

Xらは、昭和38年、A社の工場建設のため、農地をAに売り渡し、代金全額の支払いを受けて、Aの所有権移転請求権保全の仮登記をした。Aが農地転用許可申請手続をしようとしたところ、Xらの立場を代弁する町長、町会議員等が買取価格の再評価を要求してこれを阻止し、結局、Aは、昭和49年買収土地をY町に寄付し、Yの附記登記をした。この間、昭和45年本件土地は市街化区域に指定された。Xらは、Yに対し、農地転用届出協力請求権は時効消滅したとして、登記の抹消を求めた。Yは、Xらに対し、反訴を提起して、登記の移転を求めた。

これに対して、裁判所は、Aが農地転用許可申請手続をしようとしたにもかかわらず、Xらの立場を代弁する者がこれを阻止したため、同手続を履踐することができなかったこと、他方、Xらは売買契約締結後直ちに代金全額を受領していること等にかんがみると、Xらが農地転用届出協力請求権の消滅時効を援用することは、信義則に反し、権利の濫用として許されないと、Xらの請求を斥け、Yの反訴請求を認容した。

b 権利不行使について責められるべき事情のないもの

【20- 21】

★東京高判 昭60. 3. 19 判タ556-139

★浦和地判 昭59. 1. 23 判タ528-207

Xは、昭和40年6月、Yに農地を、農地法5条の転用許可を条件として320万円で売り渡し、300万円を受領して、Yの仮登記をした。Xは、昭和59年、Yに対し、転用許可申請協力請求権が時効消滅したとして、登記の抹消を求めた。Yは、Xに対し、本登記の手続を求めて、反訴を提起した。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、Yは定年退職まで転用の必要がなく、Xも知っていたのであるから、いちがいにYの権利の不行使を責めることはできず、他方、Xは代金のほぼ全額を受領し、折にふれて本件土地がYのものであることを積極的に認める言動をしているのであるから、XがYに対し消滅時効を援用して実質的に土地の取戻しを図ることは信義則に反し、権利の濫用として許されないと、Xの請求を斥け、Yの反訴を認容した。

【20- 22】

★東京高判 平 3. 7. 11 判時1401-62

Xは、昭和45年8月、業者Aに市街化調整区域内の農地を、農地法5条の転用許可を条件として売り渡し、条件付所有権移転の仮登記をした。同契約の買主たる地位は、AからBを経て、昭和46年6月Y公団が買い受け、仮登記移転の附記登記をした。その後平成3年3月、本件土地は市街化区域に編入された。Xは、Yの転用許可申請協力請求権は時効消滅したとして、Yに対し、登記の抹消を求めた。Yは、Xに対し、本登記の手続を求めて、反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、Yは土地取得後漫然と権利行使を怠っていたものではなく、その権利の不行使につき特段責められるべき事情がない反面、Xは代金の全額を受領し、耕作を放棄して管理を放置し、Yが管理しているのであるから、Xが消滅時効を援用して実質的に土地の取戻しを図ることは信義則に反し、権利の濫用として許されないとし、Xの請求を斥け、Xに本登記を命じた。

ロ 時効利益の放棄

【20- 23】

★東京地判 平 5. 12. 21 判タ875-145, 判時1507-144

Xは、昭和58年2月、A社に市街化調整区域内の農地を、農地法5条の転用許可を条件として売り渡し、条件付所有権移転の仮登記をした。Aは、昭和60年4月Y社に買主たる地位を譲渡し、仮登記移転の附記登記をした。Xは、Aの転用許可申請協力請求権は時効消滅したとして、Yに対し、登記の抹消を求めた。Yは、Xに対し、本登記の手続を求めて、反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、Xは時効完成後に買戻しの意思表示をしているから時効の利益を放棄したと認められ、かつ、時効進行中にXが服役中であつた等の事情を考慮すると、Xが時効を援用することは著しく信義に反し、権利の濫用に当たるとして、Xの請求を斥け、Yの反訴を認容した。

④ 非農地化したとしたもの

イ 時効援用前の非農地化

【20- 24】

★最高判 昭61. 3. 17 民集40-2-420, 金法1135-37

★神戸地裁龍野支判 昭56. 7. 22 民集40-2-427

★大阪高判 昭58. 11. 30 民集40-2-436

Aは、昭和31年12月、農地をBに売り渡し、Bに対し所有権移転請求権保全の仮登記をし、Bは昭和47年11月買主たる地位をCに譲渡して、附記登記をした。Aの相続人Xは、昭和51年Bの相続人Yに対し、農地転用許可申請協力請求権は時効により消滅したとして、仮登記の抹消を求めた。Yは、本件農地は非農地化したとして、本登記を求める反訴を、Xに対し、提起した。

原審は、Yの農地転用許可申請協力請求権は昭和41年12月時効により消滅したとして、Xが勝訴した。Yが上告した。

上告審は、時効による債権消滅の効果は時効援用により確定的に生ずるものであり、時効の援用がされるまでに非農地化したときは、その時点において、同農地の売買契約は当然に効力を生ずるところ、本件売買においては、Xの時効援用したのは昭和51年2月であり、他方非農地化したのは昭和46年8月であるから、本件売買はその時点において効力を生じ、Xは所有権を喪失したとして、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

ロ 時効期間満了前の非農地化

【20- 25】

★東京高判 昭58. 11. 18 判時1100-66

Xは、昭和35年8月、Aから農地を、農地法の転用許可を条件として買い受け、所有権移転請求権保全の仮登記をした。昭和46年1月XがAに対し本件土地の処分禁止仮処分決定を得、その登記をしたところ、同年9月、業者YがAから本件土地を譲り受けて所有権移転の仮登記をした。本件土地は同年3月市街化区域に指定されたので、Yは同年10月転用届出をして、本件土地の本登記をした。Xは、Yに対し、本件土地は非農地化したとして、本登記手続を求めた。Yは、Xの転用許可請求権は時効消滅したと主張した。

これに対して、裁判所は、本件土地は時効期間満了前に非農地化し、Xに特別責められるべき事由がないから、本件契約は完全にその効力を生じ、他方Yの取得はXの処分禁止仮処分登記後になされたものであるから、YはXに対抗することはできないとして、Xの請求を認容した。

⑤ 消滅時効の起算点

イ 市街化区域の指定時

【20- 26】

★長野地判 昭56. 5. 20 判時1040-84

買主Xは、昭和40年8月、売主Yから農地を買い受け、農地法5条の転用許可申請に必要な書類を受け取ったが、住宅建築計画が定まらなかったため、許可申請をしないでいた。その後、昭和46年1月本件農地は市街化区域に指定され、届出制に変わったので、Xは、Yに対し、届出に必要な書類に署名押印するよう求めたが、Yは、応じなかった。Xは、所有権移転登記手続きを求める訴えを提起した。Yは、消滅時効を主張した。

これに対して、裁判所は、Xは、Yに対して届出協力請求権を有するとして、同請求権は、権利行使可能のときから10年の経過により、時効により消滅するが、本件の場合、市街化区域に指定された昭和46年1月に、初めて同請求権が発生し、行使し得る状態になったものであり、従ってまだ時効は完成していないとして、Xの請求を認容した。

ロ 市街化調整区域指定中の不進行

【20- 27】

★東京地判 平 9. 3. 24 判タ959-186

売主Aは、昭和42年10月、買主Bに農地を、農地法5条の転用許可を条件として売り渡し、条件付所有権移転の仮登記をした。同土地は、昭和54年4月Cに、平成4年3月Yに、それぞれ譲渡を原因として、条件付所有権移転の附記登記がなされた。Aの相続人Xは、平成8年、転用許可申請協力請求権は時効消滅したとして、Yに対し、仮登記の抹消を求めた。Yは、本件土地は昭和48年12月市街化調整区域に指定されたから、消滅時効期間は進行しないと主張した。

これに対して、裁判所は、「民法166条1項にいう『権利ヲ行使スルコトヲ得ル時』とは、単にその権利の行使につき法律上の障害がないというだけではなく、さらに権利の性質上、その権利行使が現実に期待のできるものであることを必要とする」ところ、市街化調整区域の指定を受けている限り、農地転用許可を得ることは極めて困難であるから、転用許可申請協力請求権の消滅時効は進行しないと、Xの請求を斥けた。

ハ 他人の農地の売買の場合

【20- 28】

★最高判 昭55. 2. 29 民集34-2-197, 判時958-58, 判タ409-69

★名古屋地裁半田支判 昭52. 9. 21 民集34-2-208

★名古屋高判 昭54. 1. 30 民集34-2-213

買主Xは、昭和35年3月、売主YからAの所有である本件農地を買い受けたとして、昭和51年、Yに対し、B県知事に対する農地法3条所定の許可申請手続をすることを求めた。本件農地は、Yが昭和36年3月Aから買い受け、同年7月Bから農地所有権移転許可を受けたものであった。Yは、許可申請協力請求権の時効消滅を主張した。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、Xが敗訴した。

上告審は、「他人の農地の売買における買主の売主に対する許可申請協力請求権の消滅時効は、売主が他人から当該農地の所有権を取得した時から進行」し、昭和36年7月28日より10年の経過によって時効により消滅したとして、上告を棄却した。

(2) 将来の給付の訴求

① 認めたもの

【20- 29】

★最高判 昭39. 9. 8 民集18-7-1406, 判時392-47, 判タ169-112

★福井地判 昭35. 12. 20 民集18-7-1413

★名古屋高裁金沢支判 昭38. 8. 16 民集18-7-1419

買主Xは、昭和32年売主Yから農地及び宅地を代金85万円で買い受け、手付金15万円を支払って、残代金は1ヵ月以内に所有権移転登記（農地については転用許可を受けた上）の手続と引換えに支払うこととした。その後、Yの要望で、代金は90万7,500円に増額し、内金70万7,500円を支払い、昭和33年仮登記仮処分命令を得て、所有権移転請求権保全の仮登記をした。Xは、Yに対し、農地転用許可申請手続と本登記の手続を求めた。

原審は、Xが勝訴した。Yが上告した。

上告審は、農地の買主は、その必要がある限り、売主に対し知事の許可を条件として農地所有権移転登記手続請求を求める将来の給付の請求を訴求することができるとして、Yの上告を棄却した。

3 転用許可処分

(1) 取消請求等

① 二重売買と許可処分

【20- 30】

★大阪地判 昭33. 4. 28 行集9-4-582, 訟月4-10-1281

買主Xは、昭和27年Aから農地を宅地転用目的で買い受け、代金を完済したが、Aは、昭和32年2月17日Bへの農地法5条の転用許可申請をY府知事に行い、Yは、3月19日その許可をした。Aは、3月28日Bに本件土地を売り渡し、登記を移転した。Xは、3月12日処分禁止の仮登記をしたとして、Yに対し、許可の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、農地法5条に定める農地転用のための所有権移転の許可は、専ら農業政策上の観点からなされるべきものであり、私法による解決にゆだねられている事柄は、同許可にあたって考慮すべきではないから、申請人が当該農地を二重譲渡している場合に、これに対して許可を与えたとしても、当該許可は違法となるものではないとして、Xの請求を斥けた。

② 私法上の紛争と許可処分

イ 私法上の効力の審査権はないとしたもの

【20- 31】

★大阪地判 昭40. 5. 11 行集16-6-993

売主Xは、昭和36年1月、Aに転用目的で、農地を売り渡す契約を締結したが、売買価額について紛争が生じた。協議の結果、昭和37年6月一応XA連名でY府知事に許可申請手続をしたが、その後再度紛議が生じ、Xは、昭和37年8月Yに対し、許可処分の留保を申し入れた。しかし、Yは、昭和37年9月同転用許可処分をした。Xは、Yに対し、許可の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、都道府県知事は農地所有権移転契約の当事者間の契約の効力の有無等を審査する権限をもつものではなく、農地法5条の許可処分にあたっては、農地潰廃を目的とする所有権の移転が、利用目的において公共の利益に合し、国民経済上適当で、潰廃を相当とするかどうかを判断すれば足りるとして、Xの請求を斥けた。

ロ 宅地化されているとしたもの

【20- 32】

★広島高判 平 3. 9. 27 判時1432-57

★広島地判 平 3. 1. 29 判時1432-58

Y県知事は、昭和50年3月、売主X、買主Aの申請に基づき、農地法5条の転用許可処分をし、Aは、登記を移転して、昭和52年10月、本件土地を土盛りの上、居宅を新築して居住し、地目を宅地とする変更登記をした。Xは、平成3年になって、Yに対し、本件処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、本件土地は昭和52年10月頃恒久的に宅地に変じ、かつ、本件土地の所有権移転及び宅地への変更について農地法5条の趣旨に反するものがあるとは認められないから、本件契約について知事の許可は不要に帰し、完全に効力を生ずるに至ったとして、Xの訴えを却下した。

③ 許可の取消処分

【20- 33】

★最高判 昭40. 4. 16 民集19-3-667, 判時407-26, 判タ176-111

★福岡地判 昭38. 1. 22 民集19-3-671

★福岡高判 昭39. 1. 31 民集19-3-684

Xらは、昭和28年本件農地をAから、県道に至る道路建設目的で買い受ける旨売買予約をし、昭和29年6月Y県知事から転用許可を受け、昭和31年売買契約を締結して、登記を移転した。本件許可には、「道路敷地として使用すること」との条件が付されたが、その後本件土地周辺にBの文化センター建設の話が生じ、Xらも施設工事施行を承諾し、文化センターが完成した。Yは、昭和32年12月、許可条件不成就により同許可処分を取り消した。Xらは、Yに対し、同処分の無効確認等を求めた。

原審は、Xらが敗訴した。Xらは、Aとの売買契約を合意解除して、改めてAと売買契約を締結したから、許可処分は当然に失効した等として、上告した。

上告審は、農地法5条の規定に基づく知事の許可は、当該農地についての私法上の行為の取消し又は解除によって当然にその効力を生じるものではなく、また、農地法5条の規定に基づく知事の許可の条件が不成就に確定し、その許可処分が効力を生じ得ないこととなった場合においても、当該許可の取消しが不可能になるものではないとして、上告を棄却した。

(2) 農地の宅地化

① 宅地化

イ 許可不要

a 買主の責に帰すべからざる事情

【20- 34】

★最高判 昭42. 10. 27 民集21-8-2171, 判時501-67, 判タ214-154

★大阪地判 昭40. 9. 30 民集21-8-2182

買主Xは、昭和33年11月、売主Yから農地を、農地法5条の転用許可を条件として、260万円で買い受け、手付金40万円を支払った。その後、Yが本件土地に土盛りをし、建物を建築したので、恒久的に宅地となった。Xは、Yに対し、登記の移転を求めた。

原審は、Xが勝訴した。Yは、知事の許可がないのに登記の移転を命じるのは違法である、と上告した。

上告審は、本件土地は農地の売買契約締結後に買主の責に帰すべからざる事情により農地でなくなり、もはや農地法5条の知事の許可から外されたものというべきであるから、本件売買契約は知事の許可なしに完全に効力を生ずるとして、Yの上告を棄却した。

【20- 35】

★東京高判 昭53. 10. 12 判タ375-86

Aは、昭和35年ゴルフ場建設のため、Xの所有する山林とAがBから買収した栗畑との交換契約を締結し、Xは代金を完済して、昭和36年Bから中間省略登記をした。本件栗畑は、その後Y（Bが設立した会社）が屎尿投棄場として使用し、非農地化した。Xは、Yに対し、明渡しを求めた。Yは、本件売買は農地転用許可を得ていないから、Xは所有権を取得していないと主張した。

これに対して、裁判所は、本件売買は契約当時栗畑が荒れていて、農地法上の許可の必要性について当事者間に意識がなく、契約が有効に成立したとして代金の授受等が行われ、宅地化したのは売主側によるもので、買主の関与がないのであるから、同宅地化により、本件契約は知事の許可を経ることなくその効力を生ずるとして、Xの請求を認容した。

b 宅地化

【20- 36】

★東京高判 昭39. 9. 29 判タ169-189

Xは、昭和25年11月、Yから農地を宅地転用目的で買い受け、土地の引渡し及び代金の支払いを終えた。その後本件土地付近は宅地化され、本件土地も宅地となった。

Xは、Yに対し、登記の移転を求めた。

これに対して、裁判所は、知事の許可を条件とする農地の売買契約締結後、許可を得ないうちにその農地が事実上宅地化された場合については、その農地の所有権の移転については、もはや知事の許可を受けることを要しないとして、Xの請求を認容した。

【20- 37】

★最高判 昭52. 10. 11 金法845-23, 金商537-13

買主Xは、売主Yから農地を、農地法5条の転用許可を条件に買い受け、所有権移転請求権保全の仮登記をした。その後、本件農地が宅地化されたので、Xは、Yに対し、本登記手続を求めた。

これに対して、裁判所は、農地について知事の許可を条件とする売買契約が成立して条件付所有権移転の仮登記がされた後に、同農地が宅地化されたことにより当然に買主に所有権が移転したときは、買主は、同仮登記に基づく本登記手続請求権を取得するとして、Xの請求を認容した。

【20- 38】

★最高判 昭45. 11. 26 判時617-48, 判タ257-122

売主Yは、昭和21年農地を買主Aに宅地転用目的で売り渡し、AはXに同じく宅地転用目的で売り渡した。その後、本件農地が宅地化されたので、Xは、Aに代位して、Yに対し、A名義に登記を移転するよう求めた。Yは、農地調整法5条による地方長官の許可を受けなければ効力を生じない、と主張した。

原審は、Xが勝訴した。

上告審は、本件農地が恒久的に宅地化されたことにより、本件売買は地方長官の許可を経ることなしに完全にその効力を生ずるに至ったとして、Xの請求を認容した。

【20- 39】

★最高判 昭44. 10. 31 民集23-10-1932, 判時576-48, 判タ241-73

★函館地判 昭42. 12. 25 民集23-10-1941

★札幌高裁函館支判 昭44. 2. 18 民集23-10-1944

買主Xは、昭和31年11月、売主Yから都市計画区域内の農地を、農地法5条の許可を条件として、40万円で買い受け、35万円を支払い、引渡しを受けて、所有権移

転請求権保全の仮登記をした。Xは、その後本件土地に造成をし、Yから建築承諾書の交付を受けて居宅を建築し、庭園を造成したが、Yは異議をはさまなかった。Xは、昭和42年Yに対し、本登記手続を求めた。

原審は、Xが勝訴した。

上告審は、本件土地の売買の際農地法の許可が効力発生の要件であったとしても、その後本件土地が宅地に変じたとき、同要件は不要に帰し、本件売買契約は知事の許可を経ることなく完全に効力を生ずるとして、Yの上告を棄却した。

【20- 40】

★最高判 昭52. 2. 17 民集31-1-29, 判時847-46, 判タ347-167

★静岡地裁沼津支判 昭42. 10. 23 民集31-1-39

★東京高判 昭48. 5. 31 民集31-1-41

Xは、昭和36年2月、Aから農地をY（Xが株式の大部分を所有し経営を事実上支配している会社）名義で買い受け、同名義で農地法5条の許可を受け、同年8月登記もY名義に移転し、建物を建築して、Yの営業所に使用し、本件土地は恒久的に宅地化されるに至った。Xは、その後、Yに対し、所有権の確認と登記の移転を求めた。

原審は、Xが勝訴した。

上告審は、本件のような事実関係においては、本件土地の宅地化により、本件売買は、知事の許可を経ることなしに、完全にその効力を生ずるに至ったとして、上告を棄却した。

ロ 届出不要

【20- 41】

★最高判 昭50. 11. 28 判時805-63

買主Xは、昭和25年7月、売主Yから農地を、農地法5条の転用許可を条件に買い受けた。その後、本件農地は市街化区域に指定され、届出制になったので、Xは、Yに対し、届出手続及び所有権移転手続を求めた。

原審は、X Y間に農地転用について合意があったとは認められないとして、Xの請求を棄却した。Xは、市街化区域に指定され、既に宅地となっているから、売買契約は効力を有するとして、上告した。

上告審は、本件土地は市街化区域に属し、Xが家屋を建築して、現況は宅地になっているところ、「農地の売買契約後に、その土地が市街化区域に属することになり、その現況が宅地となった場合には、特段の事情のない限り、同売買契約は知事に対する届出なしに効力を生ずる」から、原判決は審理不尽であるとして、破棄し、差し戻した。

【20- 42】

★東京高判 昭50. 5. 29 判タ329-139

買主Xは、昭和34年9月Aの媒介で、売主Yから農地を、農地法5条の転用許可を条件に買い受け、代金を完済し、条件付所有権移転仮登記をした。Xは、翌35年10月Bに同仮登記に係る権利を譲渡して、附記登記し、同じくBは、昭和37年1月Zに権利を譲渡して、附記登記をした。本件農地は、土地区画整理事業の施行に伴い、昭和44年仮換地が指定され、翌45年市街化区域に指定された。Xは、昭和48年、Yに対し移転登記を請求し、Zが当事者参加した。

これに対して、裁判所は、従前地及び仮換地が市街化区域となり、適法に宅地化した以上、現況主義の建前をとる農地法は適用されないから、農地法5条の許可が不要となっただけでなく、同法5条1項3号の届出も要しないと解するのが相当であって、Zは、従前の土地が宅地化したことにより、許可も届出もまたず、本件土地の所有権を取得したとして、Zに所有権移転登記手続の請求権があることを認め、Yに登記手続をすることを命じた。

② 地目変更

イ 許可不要

【20- 43】

★横浜地判 昭42. 3. 16 判タ213-171

Xは、昭和33年農地をAに売却し、Aは、昭和35年Bに売却した。XA、ABの売買とも農地法の知事の許可を受けずになされたが、昭和36年10月同土地の地目が登記官の職権により宅地に変換された。Bは、昭和37年7月Yに売り渡した。Xは、昭和40年本件売買は農地法の許可を受けていないとして、Yに対し、建物取去土地明渡しを求めた。

これに対して、裁判所は、知事の許可なしに、X・A・B・Yと順次農地の売買契約がなされている間に、同土地の地目が登記官の職権により宅地に変換された場合には、同土地は農地法の適用を受けなくなり、このとき以降各契約の効力が生じ、所有権はX・A・B・Yと順次移転し、Yの所有になったとして、Xの請求を斥けた。

ロ 賠償請求

【20- 44】

★仙台高判 平 3. 7. 4 判時1405-55

Xは、昭和55年6月、Aから農地を買い受けて、Y県知事の農地法5条の許可を受け、同年7月登記を移転したが、地目は畑のままにしておいた。昭和58年6月、土地

家屋調査士Bの求めに応じてYが保管中の農地法5条の許可書を貸与したため、地目が宅地に変更され、譲渡担保を原因とするCの所有権移転仮登記がなされた。Xは、地目に変更されていなければ仮登記はなかったとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件農地は現況宅地になっていたのであるから、地目変更登記は農地法5条の許可書の添付がなくてもなされ得るもので、Xの請求は理由がないとして、斥けた。

ハ 虚偽公文書作成罪等

【20- 45】

★大阪高判 昭41.11.14 判タ204-173

Y（市農業委員会会長）は、本件土地について、農業委員会会長たる地位を利用して、情を知らない職員に命じて虚偽の非農地証明書を作成し、これを利用して、地目を畑から山林に変更登記されたい旨虚偽の申立てをし、登記官吏をして不実の記載をなさしめ、これを備え付けさせた。Yが、虚偽公文書作成、公正証書原本不実記載行使罪で起訴された。

これに対して、裁判所は、慣行上非農地証明を登記する権限を行使して来た農業委員会会長が虚偽の非農地証明書を発行した場合、虚偽公文書作成罪が成立し、かつ、登記官吏に実質的審査権があるとしても、公正証書原本不実記載行使罪が成立するとして、Yを有罪とした。

4 その他

(1) 二重売買

① 損害賠償の請求

【20- 46】

★横浜地判 昭48. 5. 18 判タ303-187

Xは、昭和34年1月、Yから農地を、農地法の転用許可を条件として買い受け、代金を完済した。しかし、Yは、農地法の許可を得ないうちに、Aらに売り渡し、昭和43年8月登記を移転した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、知事の許可を条件とする農地の売買契約においては、同許可を得ていない間は、買主の農地に対する権利は期待権の範囲を出ないものであるから、その権利を侵害されたとしても、その損害賠償請求権は未だ条件付に生ずるにとどまり、即時これを請求することはできないとして、Xの請求を斥けた。

(2) 許可の失効

① 契約は無効とならないとするもの

イ 登記の抹消請求

【20- 47】

★名古屋地判 昭41. 12. 10 下民17-11・12-1218

Xらは、昭和23年本件農地をY市に、中学校拡張用地として売り渡し、昭和24年1月A県知事から農地転用許可を受け、登記を移転した。本件許可には、許可後半年以内に着工しないときは許可を失効するとの条件が付されたが、Yは、同期間を経過しても着工せず、昭和27、8年頃から公園として使用された。Xらは、昭和36年、Yに対し、本件売買契約はAの許可の失効により無効となったとして、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、知事が農地売買の許可に際して付した条件の不成就により許可が失効した後、その農地が事実上転用された場合には、同売買契約は許可の失効によって無効となるのではなく、依然として知事の許可を法定条件とする売買契約として存続し、転用によって無条件の売買として完全な効力を生ずるとして、Xの請求を斥けた。

ロ 本登記手続の承諾

【20- 48】

★名古屋高判 昭52. 2. 15 判時855-76, 判タ350-298

Xは、昭和38年10月、Aから農地を、農地法の転用許可を条件として買い受け、代金を完済し、同年11月所有権移転請求権保全の仮登記をした。Xの農地転用許可は、昭和42年3月工作物着工を条件に下りたが、所定の期限までに着工できず、許可は失効した。しかし、その後昭和45年11月本件土地は市街化区域に指定され、Xは、昭和48年9月転用届出が受理された。Xは、隣地所有者Yに対し、立会いを求めたところ、Yは本件土地を買い受けていると主張した。Xは、Yに対し、所有権移転本登記手続の承諾を求めた。Yは、Xの農地転用許可が失効したから、XAの契約は無効になったと主張した。

これに対して、裁判所は、Xが転用許可条件を履行せず、転用許可が失効しても、売買契約は無効となるものではなく、その後市街化区域に指定され、届出が受理されたから、Xは所有権の移転を受けたとして、Yに対し、本登記手続の承諾を命じた。

(3) 契約の無効

① 一括契約一部無効

【20- 49】

★東京高判 昭32. 7. 10 判タ73-62

Xは、Yから畑地と山林を一括代金で買い受け、Yに対し、登記の移転を求めた。しかし、本件畑地の売買は、農地調整法により無効とされ、Yは、本件契約は不可分の目的物として締結された、と主張した。

これに対して、裁判所は、本件山林と本件畑地とは、所在地番及び利用目的を異にし、いずれか一方だけでは契約をなした目的を達することができないというような関係にあるものではないから、山林の売買の効力には影響がないとして、その登記の移転を命じた。

② 買主の留置権

イ 行使できないとしたもの

【20- 50】

★広島高裁岡山支判 昭41. 3. 28 判時453-39, 判タ195-95

Yは、昭和24年8月、Xから農地を買い受け、代金を完済したが、農地法の許可を受けずに、本件農地を占有していた。Xは、昭和35年Yに対し、土地の返還を求めた。Yは、留置権の行使を主張した。

これに対して、裁判所は、知事の許可を受けない農地の売買は無効であり、買主の売主に対する既払代金の不当利得返還請求権は農地の返還義務と牽連関係にあるけれども、農地法が知事の許可をもって効力発生要件とし、罰則を設けていることからして、買主は、留置権を行使することができないとして、Yの主張を斥け、Xの請求を認容した。